

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
梶原（県）	-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名 不動産鑑定士 井岡みや子

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	90,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	梶原市新口町73番25				②地積 (㎡)	212	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200)	(その他) 1.5m斜線高度 (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 130m、南 120m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 15.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路		
	④地域的要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ開発団地内の住宅地域である。住宅地としては熟成しているため、今後とも現状維持で推移するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線、近鉄梶原線、近鉄南大阪線沿線で、概ね梶原市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占めるが他地域からの転入もある。やや古い開発団地であるが最寄駅徒歩圏であるため需給は比較的安定している。土地は基準地と同程度の規模で1,900万円程度までの物件が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が大半であり、合理的な賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 梶原市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。需要の地域間格差が拡大しており、地域選好性が地価動向に影響を及ぼしている。						
	■継続 □新規				[地域要因] 当該地域は比較的最近駅から近く、生活利便性も比較的高い。市場での人気はあり、地価はやや上昇傾向にある。						
	前年標準価格 90,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討										
■代表標準地 □標準地											
標準地番号 梶原 - 14											
公示価格 90,000 円/㎡											
②変動率		年間 +0.2%	半年間 +0.2%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
樫原（県） - 2	奈良県	奈良第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡譲二

鑑定評価額	6,340,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	樫原市東坊城町 2 2 番 1 0				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 1.5 m 斜線高度 (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 160 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	昭 4 0 年代に開発された中規模住宅団地 (大発団地)	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	坊城駅北西方 600m	法令規制	1 中専 (60, 160) 1.5 m 斜線高度		
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄樫原線、近鉄大阪線沿線で、樫原市を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち樫原市居住者が大半を占める。樫原市で成熟した住宅街である。景気は新型コロナウイルス感染症の 5 類移行に伴い、全体的に回復傾向が見られる。土地は 6 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 0 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は徒歩圏内にあるが、共同住宅としては規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の建築が困難である為、収益還元法は適用を断念した。よって、対象不動産の所在、実情 (駅から徒歩圏内の住宅地、通称大発団地) 等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地 (樫原-1 4) との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 90,000 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [142.4]	[101.0] / 100	64,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[一般的要因] 樫原市の人口は微減で、世帯数は微増である。								
	前年標準価格	64,000 円/㎡	③ 価格形成要因の	[地域要因] 地価変動率は前年比と同じで、底打ちでの模様眺めの状態にある。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 特にない。							
	標準地番号	-									
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奈良総合鑑定株式会社. Values include 樞原（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西岡謙二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, (9)法令上の規制等. Values include 樞原市中曾司町720番外, 645, 1:1.5, 住宅W2, 比較的に画地規模の大きな旧集落地域, 南2.6m市道、西側道, 水道ガス下水, 真菅980m, 1住居(60,200), (その他)15m斜線高度(60,160).

Table with 9 columns: (2)①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Values include 東80m、西80m、南80m、北100m, 戸建住宅地, 間口約18.0m、奥行約25.0m、規模450㎡程度、形状長方形, 特記事項なし, 街路2.6m市道, 交通真菅駅北西方980m, 法令規制1住居(60,160)15m斜線高度.

Table with 5 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性. Values include 2階建程度の農家住宅地, 角地+2.0, セットバック-2.0, 取引事例比較法, 比準価格46,200 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 同一需給圏は近鉄樞原線、近鉄大阪線沿線で、樞原市を中心とした圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち樞原市居住者が大半を占める。樞原市で画地規模が大きな旧集落内の住宅地である。景気は新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い、全体的に回復傾向が見られる。土地は2500万円～3000万円程度、新築の戸建物件は4000万円～4500万円程度の物件が必要の中心となっている。

Table with 10 columns: (8)公示価格を規準とした価格, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include 樞井 -1, [99.6/100], [101.0], [109.7], [100/100], 46,300, 0.0, +4.0, -5.0, +11.0, 0.0, 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include -, [], [], [], [], (円/㎡), 0.0, 街路, 交通, 環境, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因. Values include 46,400 円/㎡, 前年標準価格, 46,400 円/㎡, ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, 年間 -0.4%, 半年間 %, [一般的要因] 樞原市の人口は微減で、世帯数は微増である。 [地域要因] 地価変動率（下落率）は前年と同程度である。 [個別的要因] 特になし。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
榎原（県）	-4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名 不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市久米町720番4				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 高度 (15) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 45m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、5m	交通 榎原神宮前駅北方 600m	法令 1 住居 (60,200) 高度 (15)		
	⑤地域要因の将来予測	榎原神宮前駅徒歩圏の戸建住宅地域であり、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に榎原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び榎原線沿線の戸建住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、他地域からの流入もある。利便性と居住環境の両立する地域として、需給は安定している。同市内の他の不動産よりは強含みである。土地は2500万円程度、新築戸建物件は4000万円台が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が主の快適性を重視する住宅地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 122,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向。当市の住宅地の価格は利便性等条件により二極化。新型コロナウイルスの価格への影響は小さい。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 榎原 - 7			[地域要因] 駅等への接近性と良好な環境の両立する住宅地域として需要は高い。価格水準はほぼ上限に近い。					
	公示価格 123,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
② 変動率		年間 +1.6%	半年間 +0.8%								

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (榎原 (県) -5), 提出先 (奈良県 奈良第2分科会), 所属分科会名 (藤井不動産鑑定), 業者名 (藤井 敬裕), 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和 5年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 5年 7月 4日), (6) 路線価 (令和 5年 1月), (2) 実地調査日 (令和 5年 6月 27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (62,000 円/㎡), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (榎原市五条野町100番106), (2) 地積 (167 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 ガス 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (岡寺 600m), (9) 法令上の規制等 (1低専 (40,60)), (10) 変動状況 (変動率 0.0%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定	
樺原（県）	-6	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛
鑑定評価額		21,400,000 円	1㎡当たりの価格		89,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	樺原市山之坊町541番				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (40,60)												
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東5m市道	水道ガス 下水	耳成 700m		(その他) 歴風土 風致 (3種)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 70m、南 150m、北 70m			②標準的使用	低層戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 17.0m、規模 240㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	耳成駅西方 700m	法令規制	1低専 (40,60) 歴風土											
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として熟成しており、地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当画は現状程度で推移するものと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に樺原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び樺原線、JR桜井線沿線の戸建住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者を中心とするが、他地域からの流入もある。環境の良好な閑静な住宅地域として、需給は安定している。同市内の他の不動産とはほぼ同様の動きをしている。土地は2000万円程度、新築戸建物件は4000万円までが中心。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が主の快適性を重視する閑静な住宅地域であり、一般的には自己使用目的の取引がほとんどで、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																			
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	標準地番号	樺原 -14	②時点修正	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,300	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	90,000 円/㎡	[100.2] 100	[100]	[103.0]	[102.0] 100	標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	+2.0	行政	+2.0	その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	-	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[]	[]	[]	標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	+2.0	行政	+2.0	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		89,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口は減少傾向。当市の住宅地の価格は利便性等条件により二極化。新型コロナウイルスの価格への影響は小さい。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		環境良好な戸建住宅地域である。最寄駅からやや距離があり、価格は横ばい傾向。									
	公示価格		円/㎡		-		-		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	0.0%	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定	
橿原（県）	-7	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	橿原市西池尻町17番6				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他) 1.5m斜線高度 (60, 180)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 120m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、4.5m市道			
	④地域的特性	事項	特にない	街路	交通施設	橿原神宮西口駅北西方 680m	法令	1 中専 (60, 180) 1.5m斜線高度				
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,000 円/㎡		個別的要因							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄南大阪線、近鉄大阪線、近鉄橿原線沿線で、概ね橿原市の住宅地である。需要者は市内居住者が大半を占め他地域からの転入は少ない。最寄駅徒歩圏に位置するが駅周辺に生活利便施設は少なく、街路条件が若干劣ることもあり需要は弱含みである。土地は基準地と同程度の規模で1,300万円程度までの物件が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるものの、大半が自己所有地に建設されたもので、本来の収益物件とは異なる。基準地は画地規模が小さいため、経済合理性にあった共同住宅等の想定は困難であり収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する自己使用目的住宅の取引が大半であることから、多数の信頼できる取引事例により求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	90,000 円/㎡	[100.2] 100	[100]	[128.3]	[101.0] 100	71,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	[]	[]	[]	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 橿原市の人口は減少傾向で少子高齢化が進行している。需要の地域間格差が拡大しており、地域選好性が地価動向に影響を及ぼしている。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		③ 価格変動要因の		[地域要因] 最寄駅徒歩圏の開発団地に位置する。当該地域の需給は比較的安定しており、地価は横ばい傾向にある。							
	②変動率		年間 0.0% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みさと不動産鑑定. Values include 榎原（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 井岡みや子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
橿原（県）	-9	奈良県	奈良県第2分科会	氏名 不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	89,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	橿原市北八木町2丁目36番13 「北八木町2-3-6-7」				②地積 (㎡)	131	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 高度(15)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 45m、南 30m、北 15m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 14.0m、規模 140㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位北、6m	交通 大和八木駅南東方 520m	法令 1住居(60,200) 高度(15)	規制					
	⑤地域要因の将来予測	近鉄大和八木駅徒歩圏に位置する住宅地域である。地域要因を変化させるような大きな要因は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の方位	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,800 円/㎡		個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に橿原市を中心とする地域で、近鉄大阪線及び橿原線沿線の戸建住宅地域の圏域。需要者は当市内の居住者が中心であるが、利便性が高く、他地域からの流入もある。生活利便性の良好な住宅地域であり、需要は高く、周辺では供給もある。同市内の他の不動産と比較して強含みである。土地は1000～1500万円、新築戸建物件は4000万円程度が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は最寄り駅徒歩圏の住宅地域である。画地規模を勘案すると、賃貸事業の想定は、事業収支の観点から経済合理性に欠けるため、収益価格は試算せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -7.0 環境 +12.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	[100.2] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	90,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 88,900 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +1.0%	半年間 %								
	[一般的要因]		人口は減少傾向。当市の住宅地の価格は利便性等条件により二極化。新型コロナウイルスの価格への影響は小さい。								
	[地域要因]		大和八木駅徒歩圏に位置する住宅地域で利便性が高く、需要は強含みである。								
	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奈良総合鑑定株式会社
梶原（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西岡謙二
鑑定評価額	90,700,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	梶原市石川町100番1				②地積 (㎡)	634	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火高度 (31) (その他) (100,364)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 100m、北 120m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	前面道路から東20m超は1住居（容積率200%）。国道169号。	街路	10.7m国道	交通施設	梶原神宮前駅東方250m	法令規制	商業 (100,364) 防火高度 (31)
	⑤地域要因の将来予測	現況が持続するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	87,400 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は梶原市を中心に、国道、県道、幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要の中心は物販及び飲食等の沿道型サービス型の事業者が中心である。梶原市内に限らず、路線商業地での出店形態は土地を取得するよりも定期借地権を利用して店舗を建設するケースが多い。取引される件数が少ない及び取引価格帯がまちまちの為、需要の中心となる価格帯は見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃料の遅行性、賃貸事例の規範性等より 収益価格は若干低く査定された。商業地域では本来、収益価格は重視すべき価格であるが、査定における想定要素等の観点から収益価格の相対的規範性は若干劣る。従って、対象不動産の所在、実情（駅にも近い路線商業地）等も考慮の上、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、代表標準地（天理5-1）との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした価格	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.0 環境 -9.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	天理 5-1					142,000							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	-												
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 142,000 円/㎡		③価格変動状況		[一般的要因] 梶原市の人口は微減で、世帯数は微増である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因]		地価変動率（上昇率）は前年と同程度である。						
	公示価格 円/㎡				[個別的要因]		特にない。						
②変動率		年間	+0.7%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みさと不動産鑑定
榎原（県） 5-2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 井岡みや子

鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	231,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	榎原市八木町1丁目525番18 「八木町1-7-39」				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) 高度地区(最高31m) (100,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和八木400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 20m、北 50m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 14.8m国道	交通 大和八木駅南方400m	法令 商業(100,400) 防火 高度地区(最高31m)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗・事務所、官公庁等が建ち並ぶ商業地域である。今後ともほぼ現状維持で推移すると予測する。店舗等の新規進出は見られず、地価水準はほぼ横ばい傾向にあると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	169,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね近鉄大阪線、近鉄榎原線主要駅徒歩圏の商業地の圏域である。需要者の中心は県内及びその周辺地域に拠点を置く経営者等と考えられる。当該地域は公官庁、各種店舗、事務所が混在する駅近接の商業地であり、稀少性が高く需要は底堅い。物件により取引価格はまちまちであり、需要の中心となる価格は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用物件の取引が中心であるが、需要者の多くが収益性から意思決定を行う事業者である。比準価格は多数の信頼できる取引事例により求めたもので、市場の実態を反映している。一方、収益価格は多数の賃貸事例より適正な賃料水準を査定して求めたもので、理論的であるが、賃料の保守性、遅行性等によりやや低位に試算される傾向がある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +7.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	榎原 5-1	[103.4] 100	[103.0]	100	[100] 100	230,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[]	100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 先行きに不透明感が残っているもの大和八木駅周辺商業地の需要は底堅い。							
	前年標準価格	231,000 円/㎡			[地域要因]	市役所北側に位置するが、新規店舗等の進出も見られず、地域要因に大きな変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	0.0%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
梶原（県） 5-3	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	梶原市久米町571番2				②地積 (㎡)	88	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防高度 (20) (その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 15m、北 40m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記 特になし	街路 18m県道		交通施設	梶原神宮前駅南西方70m	法令規制	商業 (90,400) 準防高度 (20)				
	⑤地域要因の将来予測	近鉄梶原神宮前駅周辺に形成された商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、当該地域については当面は現状程度で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	98,700 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、梶原市及び周辺市町中心部、及び近鉄沿線各駅前の商業地域。需要者の中心は、地場の個人又は法人の事業者、及び広範囲にチェーン展開している事業者等である。近年、幹線道路沿道への大型店舗の進出が多く見られ、既存の商業地域における需要は弱含みであるが、梶原市では大和八木駅前に次ぐ商業地域であり、需要は底堅い。取引には個別性が強く、取引価格帯はまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大和八木駅に次ぐ梶原神宮前駅周辺の商業地域。空室率や賃料水準が弱含みであり、収益価格はやや低位に求められた。需要者の多くが収益性に着目して取引しており、本来収益価格を重視すべきではあるが、収益価格の算定においては想定要素が大きいこと等から、規範性にやや劣る。したがって、本件においては市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0	
	天理 5-1					134,000		交通 0.0	交通 -7.0	環境 0.0	環境 +6.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	-							交通	交通	環境	環境	行政
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		133,000 円/㎡		③ 変動状況					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		[一般的要因] 大和八木駅や梶原神宮前駅周辺、中和幹線沿道等の需要は高い一方、旧来の商店街等は衰退傾向。飲食店等は新型コロナ禍から回復傾向。					
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 梶原神宮前駅周辺の商業地域であり、需要は底堅い。飲食店を中心に、新型コロナの影響から回復傾向。					
	② 変動率		年間	+0.8%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社若草不動産鑑定
樫原（県） 5-4	奈良県	奈良県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 梅本 剛

鑑定評価額	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	339,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	樫原市内膳町1丁目178番8 「内膳町1-3-4」				②地積 (㎡)	107	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 高度 (31)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大和八木 80m	(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 30m、北 50m			②標準的使用	3階建程度の店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 7.2m県道	交通 大和八木駅南方 80m	法令 商業 (100,400) 防火 高度 (31)		
	⑤地域要因の将来予測	近鉄大和八木駅前の商業地域である。駅南側の区画整理事業地では市有地活用事業が実施された。今後さらに発展していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	357,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	285,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、樫原市及び周辺市町中心部及び、近鉄沿線各駅前商業地域である。需要者の中心は、地場の個人又は法人の事業者、及び広範囲にチェーン展開している事業者等である。近年、幹線道路沿道への大型店舗の進出が多く見られ、既存の商業地域における需要は弱含みであるが、樫原市の中心商業地大和八木駅前の商業地域であり、需要は高い。取引には個別性が強く、取引価格帯はまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中和地区の中心商業地である大和八木駅前の商業地域である。3階以上の空室率や賃料水準が弱含みであること等から、収益価格はやや低位に求められた。店舗が多く需要者の多くが収益性に着目して取引しており、本来収益価格を重視すべきではあるが、収益価格の算定においては想定要素が大きいこと等から、規範性にやや劣る。したがって、本件においては市場の取引価格を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 323,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大和八木駅や樫原神宮前駅周辺、中和幹線沿道等の需要は高い一方、旧来の商店街等は衰退傾向。飲食店等は新型コロナ禍から回復傾向。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地			[地域要因] 新型コロナの影響から飲食店を中心に开店意欲が低下していたが、需要は回復基調。					
	標準地番号 樫原 5-1		公示価格 328,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +5.0%	半年間 +3.4%								

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤井不動産鑑定. Row 1: 梶原 (県) 5-5, 奈良県, 奈良第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 敬裕.

鑑定評価額: 188,000,000 円, 1 m²当たりの価格: 114,000 円/m²

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和 5 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日: 令和 5 年 7 月 4 日, (6) 路線価: [令和 5 年 1 月] 91,000 円/m², (2) 実地調査日: 令和 5 年 6 月 27 日, (5) 価格の種類: 正常価格, 倍率種別: 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table. (1) 基準地: ①所在地及び地番並びに「住居表示」等: 梶原市新賀町 1 5 7 番 2, ②地積 (m²): 1,651, ③形状: 台形 1.2:1, ④敷地の利用の現況: 店舗兼事務所 W1, ⑤周辺の土地の利用の状況: 国道沿いに自動車関連店舗が多い路線商業地域, ⑥接面道路の状況: 東 14m 国道, ⑦供給処理施設状況: 水道ガス下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況: 大和八木 930m, ⑨法令上の規制等: 準住居 (60,200), (その他) 高度 (15m). (2) 近隣地域: ①範囲: 東 60m, 西 0m, 南 30m, 北 150m, ②標準的使用: 低層沿道施設用地, ③標準的画地の形状等: 間口 約 30.0 m, 奥行 約 50.0 m, 規模 1,500 m²程度, 形状 ほぼ長方形, ④地域的特性: 特記 特にない, 街路 1.4m 国道, 交通施設 大和八木駅北東方 930m, 法令規制 準住居 (60,200) 高度 (15m), ⑤地域要因の将来予測: 近隣地域は、国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に影響を及ぼす事象は観測されていないので、当面現状のまま推移するものと推定する。(3) 最有効使用の判定: 低層沿道施設用地, (4) 対象基準地の個別的要因: ない。(5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 120,000 円/m², 収益還元法 収益価格 89,500 円/m², 原価法 積算価格 / 円/m², 開発法 開発法による価格 / 円/m²。(6) 市場の特性: 同一需給圏は梶原市を中心として県下の幹線道路沿いに形成された路線商業地域の圏域である。需要者は地元事業者のみならず全国展開している大手事業者もその対象となる。新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されたが面的な供給が限定的であるため底堅い一定の需要を維持している。このため、地価は概ね横ばい傾向で推移している。相場に関しては売主、買主の意向が強く反映される傾向が強いため、その水準を把握することは困難である。(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は代替競争関係にある取引事例を収集して得た価格であり客観的、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はその算出過程において推定値及び認定値を多用していることから、比準価格に比し精度はやや劣るものと思慮する。以上の検討を踏まえ本件では現下の市況を忠実に反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、類似する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。(8) 公示価格: ①代表標準地 標準地番号 梶原 5-8, ②時点修正 [100.5/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/93.7], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/m²) 114,000, ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 +3.0, 環境 -9.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0。(9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 -, ②時点修正 [/ 100], ③標準化補正 [/], ④地域要因の比較 [/], ⑤個別的要因の比較 [/ 100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/m²) -, ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 環境, 画地 行政, その他。(10) 対象基準地からの検討: ①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 114,000 円/m², ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地番号 -, 公示価格 円/m², ②変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奈良総合鑑定株式会社. Includes 鑑定評価額: 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 90,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社奈良支社. Includes address and agent information.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店	
桜井（県） - 2	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	中本 欽也

鑑定評価額	8,090,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市大字大福338番2				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 高度(15m)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 20m、南 30m、北 70m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 13.0m、規模 170㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 基準方位北、5m市道		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか店舗等が混在する住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は近鉄大阪線の大福駅を最寄り駅とする桜井市の戸建住宅が見られる住宅地域である。需要者の中心は、桜井市の居住者で、市外からの転入者はほとんど見られない。最寄り駅から近いが、土地の需要が弱含みの地域であり、当該エリアでは地価は下落傾向である。土地価格は700万円から1000万円程度、中古の戸建て住宅は1500万円～2500万円くらいが需要の中心の価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近鉄大阪線の沿線に存する取引事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。一方、当該地域は、一般住宅のほか店舗等が混在する住宅地域であるが、周辺に収益物件はほとんど無く、賃貸需要が認められないことから収益還元法は断念した。したがって、居住の快適性が重視される住宅地であるため、実証的に市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	桜井 - 5	[100] 100	100 [101.0]	100 [137.7]	[101.0] 100	48,900				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格		50,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。コロナウィルスの影響により、先行き不透明である。			
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		-			[地域要因] 最寄り駅から近い住宅地であるが、選好性は低く、地価は下落傾向で推移している。			
	公示価格		円/㎡					[個別的要因] 特段の変動要因はない。			
② 変動率		年間	-2.0%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店							
桜井（県） - 3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士	中本	欽也					
鑑定評価額		15,400,000 円		1㎡当たりの価格		63,300 円/㎡					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	50,000 円/㎡					
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍					
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等			桜井市大字外山1526番	②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他) 高度(15m)				
	1:1	住宅 W2	一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	桜井 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 90 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	桜井駅北東方 1.3km 法令 1住居(60,200) 高度(15m) 規制				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか駐車場等が見られる住宅地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については横ばいで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	2階建て程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は桜井市及び隣接市町で、近鉄大阪線、JR桜井線などの沿線の既成住宅地域の圏域である。基準地はスーパーセンターオークワ等の商業施設に近く、最寄り駅までも徒歩圏内のため、人気があり、桜井市の住宅地域は需給動向が弱含みに推移しているが、当該エリアでは地価は横ばいである。土地価格は1500万円前後、新築の戸建て住宅は2500万円～3500万円くらいが需要の中心の価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近鉄大阪線の沿線に存する取引事例から試算されており、市場の実態を反映した比準価格の規範性は高い。一方、当該地域は、中規模一般住宅のほか駐車場等が見られる住宅地域であるが、周辺に収益物件はほとんど無く、賃貸需要が認められないことから収益還元法は断念した。したがって、居住の快適性が重視される住宅地であるため、実証的で市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	桜井 - 5					63,500					
	公示価格	[100] 100	100 [101.0]	100 [104.9]	[100] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向にあり、一部を除き、需給動向は低調である。コロナウィルスの影響により、先行き不透明である。						
	前年標準価格 63,300 円/㎡				[地域要因] スーパーセンターオークワ等の商業施設に近く、地価は横ばいである。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特段の変動要因はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 桜井（県）, 奈良県, 奈良第2分科会, 日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店, 中本 欽也.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 17,700,000 円, 27,900 円/㎡.

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 正常価格, 令和5年1月, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
桜井（県） -5	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	48,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市朝倉台東1丁目538番43				②地積 (㎡)	280	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40,60) (その他) 居住誘導区域内										
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 90m、南 40m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 16.0m、規模 280㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.0m市道	交通施設	大和朝倉駅東方 530m	法令規制	1低専 (40,60)								
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR桜井線、近鉄大阪線等沿線の桜井市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏一円に及ぶものの同市内の住民が中心である。地積は約200～300㎡程度で、中心価格帯は土地のみでは1500万円前後。土地建物一体の総額は中古取引のため、把握が困難である。整然とした街並みだが、傾斜を有する高台の住宅地であり、道路との高低差がある画地も多く、需要の活発化は望めない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自用の低層一般住宅が殆どである。居住の快適性が重視される住宅地域であり、公法上の規制が厳しく、賃貸建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。そこで、地域の特性の類似する取引事例から求められた比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	桜井 -5	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	[100] [136.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	48,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +34.0 行政 +4.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	[] []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 48,900円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 桜井市は都心へのアクセスがやや悪いことから、生活利便性に劣り、人口も減少傾向である。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[] []		[] []		[] 100		[地域要因] 高台に大規模開発された住宅団地であり、地域要因に変化は認められない。傾斜地でもあり、需要の活発化は望めない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	0.0%	半年間	%												

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (桜井(県) -6), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (日本アプレイザルネットワーク株式会社香芝支店). Includes fields for 氏名 (中本 欽也) and 不動産鑑定士.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,600 円/㎡).

Table 1 基本的事項. Includes (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (桜井市大字忍阪1206番), (2) 地積 (211 ㎡), (3) 形状 (台形 1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅のほか一般住宅が見られる古くからの住宅地域), (6) 接面道路の状況 (東4.2m市道、北側道), (7) 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (大和朝倉 1.3km), (9) 法令上の規制等 (調区(60,200), 土砂災害警戒区域). (2) 近隣地域: (1) 範囲 (東25m, 西25m, 南200m, 北100m), (2) 標準的使用 (戸建住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口約13.0m, 奥行約16.0m, 規模210㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項), (5) 地域要因の将来予測 (農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域). (3) 最有効使用の判定 (2階建て程度の戸建住宅地), (4) 対象基準地の角地 (0.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法). (6) 市場の特性 (同一需給圏は桜井市およびその周辺市町の農家住宅や戸建住宅が見られる古くからの住宅地域). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (旧集落内の農家住宅などを中心とした住宅地域). (8) 公示価格 (代表標準地, 標準地, 公示価格 円/㎡). (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 大和郡山(県) - 8, 前年指定基準地の価格 32,400 円/㎡). (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 21,800 円/㎡, 変動率 年間 -0.9%, 半年間 %).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福田不動産鑑定
桜井（県） 5-1	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 福田 幸治
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市大字粟殿641番2外				②地積 (㎡)	279	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 高度地区 (31)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	桜井 1.1km	(その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 220m、北 70m			②標準的使用	3階建程度の店舗付共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 18.0m、規模 360㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 1.6m国道	交通 桜井駅北方 1.1km	法令 近商 (90,300) 準防 高度地区 (31)
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに、店舗兼共同住宅、事業所等が連たんする路線商業地域であり、周辺では市役所の建替等により中心市街地としての繁華性が戻りつつある。今後は地価の下落に歯止めがかかるのではないかと考える。								
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	66,700 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は桜井市及び近隣市町の路線沿いを中心とする商業地域であり、需要者の中心は、中堅のマンション開発業者や路線沿いでチェーン展開する小売業者である。当該地域は、桜井市の中心部に近い路線商業地域であり、幹線道路にも近接していることから、マンション開発等の需要が見込まれる。中心価格帯は、取引件数が少なく、規模なども様々であるため、把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの路線商業地域に存し、収益価格について重視すべきであるが、賃貸物件も限られており、求められた収益価格の信頼性はやや劣るものとする。一方比準価格は類似する地域から収集した取引事例から求められており、奈良県中和地区の路線商業地としての特性を反映しており、信頼性は高いと判断した。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大和郡山 5-4	[100]	100	100	[100]	84,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +5.0	環境 +34.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 企業収益は改善している状況下にあるが、桜井市の商業地の需要は概ね横ばいである。					
	前年標準価格 84,000円/㎡		[]		[地域要因] 公共施設が周辺に集まった国道沿いの商業地域であり、中和幹線にも近接しているため、今後の店舗等の需要が期待できる。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡		[]							
②変動率 年間 0.0% 半年間 %										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (桜井 (県) 5-2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第2分科会), 業者名 (日本アブレイザルネットワーク株式会社香芝支店). Below: 鑑定評価額 (19,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (120,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社奈良支社
桜井（県） 5-3	奈良県	奈良第2分科会	氏名	不動産鑑定士 河南 直

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	桜井市大字戒重451番2外				②地積 (㎡)	315	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	1:1.2	事務所 S3	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東16m国道	水道 ガス 下水	桜井 1.1km	(その他) 高度地区(最高20m)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 60m、北 50m			②標準的使用	店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 20.0m、規模 320㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m国道	交通施設	桜井駅北西方 1.1km	法令 準工(60,200) 高度地区(最高20m)
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域。地域要因に特段変化はなく、当面現状持続と予測する。商業繁華性に乏しく、地価は下落傾向で推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼事務所地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	38,400 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性
 同一需給圏は桜井市及び周辺市町に存する幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は店舗や事務所利用を目的とする法人、個人またはこれら事業者への賃貸を目的とする不動産業者等。中和幹線が開通以降、中和幹線沿いの店舗への顧客流出が進行している。また近隣地域周辺は作業所、住宅等が混在し、用途が純化しておらず商業地需要は弱い。当該地域での商業地取引は少なく、また個別性も強く価格水準の把握は困難だが、概ね6.3万円/㎡程度までと推察する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
 対象基準地の存する地域の特性を踏まえて比準価格と収益価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内における複数の取引事例より試算したもので、各補修正も適正に行われているため信頼性は高い。収益価格は対象地上に店舗兼事務所の建築を想定し試算したが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらずやや低位となった。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似する標準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 桜井 5-3					62,900		交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	幹線道路沿い等は一定の需要が認められ繁華性を維持しているが、旧来からの商店街等は、大型商業施設に顧客が流出し衰退傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因]	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域。商業繁華性は低く、周辺地域の用途が純化されておらず需要は弱い。
	②変動率		[個別的要因]	地域の標準的画地に対して、優劣に影響を与える個別的要因はない。個別的要因に特段の変動は見られない。